Résultats du projet SUITE

L'intégration sociale et urbaine par le logement

DUREE DU PROJET
Janvier 2009 - juillet 2011

CHEF DE FILE
Santiago de Compostela (Espagne)

PARTENAIRES

Avec un marché immobilier devenu incontrôlable, associé à des changements économiques, sociaux et démocratiques importants, de nouvelles attentes en termes de logements sociaux sont en train d'émerger dans les villes.

Le logement, et plus particulièrement le logement social, peut-il encore garantir une qualité de vie convenable aux plus défavorisés ? Si oui, comment ? Quel rôle jouent les villes et les métropoles face à ces nouveaux défis ?

Voici les questions qui ont mené à la création du projet Urbact SUITE, qui a rassemblé neuf partenaires autour d'un objectif ambitieux : réussir à appliquer un processus de développement durable tridimensionnel (social, économique et environnemental) aux politiques urbaines de logement.

COMITÉ INTERMINISTÉRIEL DES VILLES
SECRÉTARIAT GÉNÉRAL
www.ville.gouv.fr

European Union
European Regional Development Fund

Connecting cities
Building successes

URBACT

- **RECOMMANDATIONS**
- **RETOUR SUR EXPERIENCE**
- **QUATRE APPROCHES**
- **ZOOM SUR NEWCASTLE UPON TYNE AU ROYAUME-UNI**

RECOMMANDATIONS

Les conclusions principales tirées du projet SUITE ont été regroupées sous onze thèmes clés. Elles s'adressent en priorité aux villes et aux régions désireuses d'augmenter leur niveau de durabilité et de mettre en œuvre une stratégie de gouvernance efficace.

Pour les villes et les régions

- L'intégration doit être prise en compte dès le début, du point de vue des trois dimensions du développement durable (économique, sociale et environnemental) et des divers échelons territoriaux (local, urbain et régional).

- L'accent doit d'abord être mis sur un des éléments du développement durable, qui sera ensuite connecté aux deux autres.

- Veiller à être soutenu par les décideurs et les leaders politiques dès le départ.

- Construire une relation de confiance à long terme.

- Oser annoncer un investissement initial important afin de disposer d'un argument fort lors de la présentation du projet aux investisseurs et aux décideurs.

- Veiller à disposer d'un solide soutien institutionnel afin de consolider le projet.

- Inclure des preuves tangibles et des analyses prospectives au processus préparatoire.

- Le fait de conserver les logements existants peut contribuer au développement durable dans certains cas, par exemple dans l'ouest de l'Europe.

- Intégrer des mesures « souples » (services et prise en charge).

- Mettre l'accent sur la prévention et considérer les politiques destinées aux sans-abris comme parties intégrantes des politiques de logement.

- Promouvoir les actions de l'UE en termes de logement et participer à son niveau à la discussion.

Politiques nationales de logements

- Promouvoir activement l'inclusion du financement des logements au niveau national et au sein de la future politique de cohésion.

- Promouvoir et soutenir l'inclusion du financement des logements au sein de programmes opérationnels (Fonds européen de développement régional, FEDER) et des programmes de financement européens (Fonds social européen, FSE), et veiller au co-financement au niveau national.

- Mettre en place un forum d'échange sur le logement, axé sur les processus opérationnels (du niveau national au niveau local).

- Encourager les actions coordonnées au niveau régional destinées à lever des fonds structurels pour le logement.

- Encourager la poursuite du déploiement de projets pilotes au niveau des politiques des villes.

Politiques européennes

- Optimiser les bénéfices tirés de cadres européens plus importants en termes de logements et de questions d'urbanisation (financement, échanges, initiatives urbaines de soutien).

- Soutenir les activités d'échange et de formation liés aux actions en rapport avec le logement.

- Envisager le programme URBACT comme un moyen d'appuyer les politiques municipales.

- Améliorer le partage des leçons apprises entre l'est et l'ouest de l'UE en identifiant bien les obstacles et les possibilités.

- Renforcer le rôle des villes et des organisations qui rassemblent les villes autour d'une future politique de cohésion et de futurs programmes opérationnels, et promouvoir des « Ambassadeurs du logement ».

- Optimiser les possibilités de financement par le biais de la politique de cohésion et de la stratégie de Lisbonne pour 2020.

Politique de cohésion européenne et Feder

- Permettre le financement de mesures destinées à promouvoir le logement lors de la prochaine période de financement du Feder (Fonds de développement régional).

- Développer un solide cadre commun pour le financement du schéma actuel (efficacité énergétique, groupes défavorisés, nouveaux systèmes de gestion).

- Améliorer la connaissance de ces processus au niveau national et les réorienter vers les autorités en charge (mandat, soutien, formations, soutien à la coopération entre les villes).

- Proposer aux régions de se mettre d'accord sur la priorité à adopter en termes de mesures de financement des logements et transmettre les bonnes pratiques.

- Organiser rapidement une conférence sur l'importance du logement dans la politique de cohésion et le financement du Feder, afin de rassembler les intervenants européens de tous les domaines.

RETOUR SUR EXPERIENCE

Lorsqu'on leur demande ce qui est été le plus difficile concernant l'intégration des trois composantes du développement durable, les partenaires du projet URBACT SUITE ont pour la plupart pointé du doigt l'aspect économique. Ce commentaire fait sans aucun doute écho aux difficultés actuelles de financement, mais également à la nature profondément changeante du contexte (crise économique, changement de programme gouvernemental, législation...), ce qui complique la dimension économique au niveau des villes.

Certaines villes partenaires ont également mentionné une difficulté à inclure l'aspect environnemental, notamment dans le cas des villes dont l'État a récemment intégré l'UE. Il est finalement intéressant de noter que la dimension sociale reste l'aspect que les villes sont les plus enclines à inclure dans leurs futurs projets. Ce phénomène contraste avec la tendance générale qui néglige souvent cet aspect lors de l'élaboration de projets de développement urbains d'envergure. On pourrait très certainement l'expliquer par le fait qu'il est plus aisé d'investir dans la durabilité sociale à petite échelle, alors que ce type d'investissement est jugé trop coûteux et pas assez efficace à une échelle plus importante.

« N'essayez pas de déployer à 100 % et à tout prix les trois aspects du logement durable (social, économique et environnemental). Le fait d'en tenir compte est déjà un progrès en soi. »

QUATRE APPROCHES

Les neuf plans d'action locaux couvrent une large gamme de sujets et d'activités, allant des programmes de logement aux projets pilotes novateurs. Compte tenu de la diversité des sujets, que ce soit dans le domaine du logement ou dans l'identification de défis visant à relier les trois piliers de la durabilité, ou des différences de situations locales du logement, les résultats selon le type de plan d'action local sont, comme on pouvait s'y attendre, très différents.

Cependant, l'étude des nouveaux plans d'action locaux a permis de voir se dessiner des groupes à partir de certains critères. Nous avons identifié quatre groupes, chacun avec un, deux ou trois plans d'action locaux à son actif.

- Aller plus loin que la simple mixité : des quartiers équilibrés et des communautés en plein développement.
- Améliorer l'accès au logement : aller au-delà des logiques économiques habituelles
- Logement durable : une réflexion originale.
- Au-delà de l'écologie : penser de manière intégrée avec les citoyens et pour les citoyens.

Vous trouverez ci-dessous des informations sur ces groupes et leurs plans d'action locaux. Pour plus de détails, veuillez consulter le rapport SUITE (en anglais) qui offre une synthèse des plans d'action locaux des villes partenaires.

Aller plus loin que la simple mixité : des quartiers équilibrés et des communautés en plein développement

De la durabilité sociale et économique à la synergie

- **Hambourg**, Allemagne (région d'Hambourg) : Rénovation socialement intelligente (Socially Compatible Refurbishment - SCoRe).
- **Iasi**, Roumanie (région Nord-est) : Des logements abordables – Politiques d'allocation de logement abordable.
- **Cracovie,** Pologne (région de la Petite-Pologne) : Plan d'action local pour la mixité sociale dans le logement (KRAKOW-MIX)

Ces plans d'action locaux se soucient en priorité du problème d'accès au logement pour les personnes ayant de faibles revenus : comment leur fournir un logement et garantir une intégration au quartier tout en leur proposant des logements de qualité ? Parmi les outils évoqués, on retrouve les programmes de logement municipaux associés à des mesures d'accompagnement et à un financement ciblé.

Le groupe de soutien local Urbact d'Hambourg a choisi de concentrer son plan d'action local sur les effets négatifs de la gentrification. Il s'attache à comprendre et mesurer le rôle que peuvent jouer les modèles basés sur le développement de la communauté (axés sur des cadres de financement particuliers) dans le développement de quartiers équilibrés. Le résultat sera publié au niveau local et européen.

La ville de Iasi met en place un programme de logement complet visant à réduire la demande en proposant davantage de logements sociaux, en ciblant l'achat de terrains constructibles, les bénéfices et les services d'aide, en particulier pour les groupes particulièrement défavorisés comme les sans-abris ou les Roms.

La ville de Cracovie s'est fixé un objectif ambitieux consistant à pallier à différents problèmes urgents en même temps : élaborer une nouvelle politique de logement, faciliter l'intégration sociale avec l'aide des résidents, lancer des campagnes publiques afin de mieux faire accepter la construction de logements sociaux, transmettre une meilleure image et mettre en place un système de distribution des bénéfices et des logements plus efficaces en insistant sur des mesures économiquement viables et pouvant être appliquées à court terme.

Améliorer l'accès au logement : au-delà de l'aspect économique

De la durabilité économique à la synergie

- **Nantes Métropole**, France (Pays de la Loire) : des logements abordables dans la métropole nantaise (habitation à loyers modérés, HLM)

- **Saint-Jacques-de-Compostelle**, Espagne, chef de file (Galice) : augmenter l'offre locative (ToRent)

L'objectif d'un meilleur accès à des logements abordables, est partagé par les deux plans d'action locaux mais leur stratégie est très différente en raison des différences historiques liées au logement et des diverses formes d'organisation et de répartition des responsabilités. Les contenus de ces plans d'action locaux font partie intégrante de programmes de logement qui ouvrent de nouvelles possibilités d'accès au logement.

Saint-Jacques-de-Compostelle s'attache à un changement de paradigme encore peu répandu en Espagne en ce sens qu'il propose aux ménages à faibles revenus des logements abordables à louer plutôt qu'à acheter. Il s'agit là d'un projet-pilote qui comprend des constructions neuves.

La métropole nantaise élargit son programme de logement déjà très ambitieux afin de pouvoir couvrir la très forte demande d'accès au logement des jeunes acheteurs ou de ceux dont c'est le premier achat (afin de limiter le flux migratoire des jeunes ménages hors de l'agglomération). L'objectif est de tester des projets-pilotes d'opérations de logements individuels compacts et de promouvoir de telles avancées lors de rencontres sur le thème de l'accès à la propriété.

Logement durable : une réflexion originale

De la durabilité économique à la synergie

- **Newcastle upon Tyne**, Royaume-Uni (région Nord-Est) : Village urbain – Une communauté inclusive et solidaire

- **Rennes Métropole**, France (Bretagne) : Maison-containers dans la métropole rennaise (B3 - Built By Boxes)

Aussi différents que ces plans puissent paraître, ils ont pourtant adopté tous deux une approche particulière : la mise en œuvre directe d'un concept novateur et d'un projet expérimental.

À Newcastle, le côté expérimental repose sur un concept de développement d'une mixité sociale définie qui intègre les groupes les plus défavorisés. Malgré une situation financière délicate, le projet est en marche. L'aspect financier domine, mais les composantes sociales, incluant des services d'aide, sont étroitement entremêlées.

Dans sa quête urgente de nouveaux logements abordables, la métropole rennaise tend à réduire de façon significative les coûts de construction et, de fait, teste de nouveaux matériaux de construction, de nouvelles normes et de nouvelles variantes. Les containers sont utilisés comme matériaux de base et seront testés grâce à un prototype et à un projet-pilote. Ce projet concerne les jeunes ménages disposant de faibles revenus qui souhaitent accéder pour la première fois à la propriété.

Penser de manière intégrée avec les citoyens et pour les citoyens

De la durabilité environnementale à la synergie

- **Medway**, Royaume-Uni (région du Sud-est) : mettre en place des bases de données relatives à la propriété (Medway In Focus)

- **Tallinn**, Estonie (région de l'Eesti) : Économie d'énergie dans les logements sociaux (ESIS)

Voici deux plans d'action locaux ayant adopté une approche environnementale en priorité.

Tallinn, la capitale de l'Estonie, s'est fixé pour objectif de mettre en place des solutions d'économie d'énergie destinées aux logements sociaux et de les présenter ensuite au secteur privé. Le projet-pilote se base sur l'observation de deux bâtiments abritant des logements sociaux, de logements jumelés et de logement individuel abritant un orphelinat et consommant peu d'énergie.

La ville de Medway a mis au point une base de données fournissant des renseignements sur chacun des foyers de la zone à partir de laquelle chaque norme, choix et accès doit être amélioré, de pair avec les notions de santé et de bien-être.

Les neuf plans d'action locaux intègrent chaque aspect de la durabilité d'une façon ou d'une autre. Les plans qui se concentrent sur les critères sociaux et d'accessibilité (y compris, pour les minorités ethniques et les groupes marginalisés) connectent ensuite les différents objectifs à des normes environnementales strictes, particulièrement au niveau de l'efficacité énergétique des nouvelles constructions. Ceci est en partie testé grâce à un projet-pilote et déjà intégré aux politiques de logement.

D'un autre coté, les plans qui se concentrent avant tout sur des critères d'accessibilité et d'environnement mettent également l'accent sur l'intégration des groupes défavorisés (orphelins, immigrants) grâce à la mise en place de services sociaux et à la promotion de la participation citoyenne. Au-delà de la création de plans d'action locaux au sein d'un processus structuré à partir d'un réseau d'échange thématique articulé autour des trois éléments de durabilité, toute une variété d'exemples de bonnes pratiques a été mise en évidence. Ces exemples sont documentés dans les trois rapports thématiques (social, économique et environnemental) puis font l'objet de discussion dans les articles rédigés par les experts des projets dans l'URBACT TRIBUNE 2010 (en anglais).

En savoir plus sur le projet SUITE :

- Plans d'action locaux des villes partenaires
- « Politiques de mixité sociale dans les villes partenaires du projet URBACT-SUITE » : rapport thématique de l'atelier sur le thème « SOCIAL »
- « Accès au logement dans les villes partenaires du projet URBACT-SUITE » : rapport thématique de l'atelier sur le thème « ECO »
- « Durabilité environnementale appliquée au logement dans les villes partenaires du URBACT-SUITE » : rapport thématique de l'atelier sur le thème « ENVI »

Tous sont disponibles sur le mini-site de SUITE : www.urbact.eu/suite

ZOOM SUR NEWCASTLE UPON TYNE AU ROYAUME-UNI

PRESENTATION

2ème plus grande ville
du nord-est de l'Angleterre

270 000 habitants

Avec 270 000 habitants, Newcastle est la deuxième ville la plus peuplée du nord de l'Angleterre après sa voisine Sunderland. Les deux villes forment l'un des centres urbains de l'agglomération métropolitaine de Tyne and Wear (qui tient son nom des deux rivières qui le traversent) qui regroupe 13 municipalités.

Défis locaux

Newcastle a lancé sa stratégie de logement en 2006. Depuis, l'économie britannique a enduré plusieurs crises qui ont conduit à une augmentation excessive des prix de l'immobilier et à un ralentissement de la mise en place de nouveaux projets.

Au cours des cinq dernières années, les investissements ont transformé le centre-ville et les docks ont, en priorité, été alloués à la rénovation et à l'amélioration des logements existants. Bien que des progrès significatifs aient été faits, la détermination de la municipalité à renforcer les avantages compétitifs de la ville pour en faire une ville moderne et durable nécessite que des efforts soient faits au niveau de la gestion du développement et de la rénovation des bâtiments. Newcastle se heurte à de nombreuses difficultés alors qu'elle tente d'atteindre ces deux objectifs simultanément :

- Diversifier les locations (logement social, logement privé),
- Offrir des logements abordables qui respectent les normes de développement durable,
- Envisager d'autres formes de propriété qui permettraient aux bailleurs d'accéder à la propriété.

Ce sont des défis à relever qui ont guidé le groupe de soutien local du projet SUITE.

Résultats

Un projet de « village urbain » destiné à réintégrer les personnes en difficultés

Par son plan d'action, Newcastle a mis en place un projet-pilote pour une communauté mixte socialement inclusive grâce au développement de « villages urbains » conçus pour accueillir, pendant la période de transition, les personnes défavorisées qui sortent d'une période de dépendance sévère ou qui n'ont plus aucune couverture sociale. Ces logements à loyers modérés à haute valeur écologique sont conçus pour promouvoir l'intégration et la mixité sociales, avec l'aide de services sociaux et d'un environnement « ouvert » qui permet aux personnes en difficulté, aux jeunes diplômés, aux professionnels et aux entrepreneurs de se rencontrer. Un premier projet de 47 logements est en attente de financement de la part du Royaume-Uni et de l'UE.

URBACT II

URBACT est un programme européen d'échanges et d'apprentissage dont la vocation est de promouvoir un développement urbain durable.

Il permet aux villes d'élaborer ensemble des solutions à mettre en œuvre face aux grands enjeux urbains, en réaffirmant leur rôle déterminant pour relever les défis de plus en plus complexes de nos sociétés. Il les aide à faire émerger des solutions concrètes, nouvelles et durables, qui intègrent les dimensions économiques, sociales et environnementales du développement urbain Il fait partager aux villes les bonnes pratiques et les enseignements tirés des échanges avec tous les professionnels impliqués dans la politique urbaine à travers l'Europe. URBACT en chiffres : 300 villes, 29 pays et 5 000 participants actifs.

www.urbact.eu/project

European Union
European Regional Development Fund

EUROPEAN PROGRAMME FOR SUSTAINABLE URBAN DEVELOPMENT

URBACT